



**LAUDO TÉCNICO**

**CASA DE APOIO AO IDOSO**

---



---

## LAUDO TÉCNICO DE INSPEÇÃO PREDIAL

Medicilândia - PA 28/02/2018

### INTRODUÇÃO

O presente Laudo Técnico de Inspeção Predial foi solicitado pela secretaria municipal de assistência social / SMAS.

Este trabalho caracteriza-se pela inspeção predial como um "Check-up" da edificação, tendo como escopo um diagnóstico geral sobre a CASA DE APOIO IDOSO, identificando as anomalias construtivas e falhas de manutenção – com a análise do risco oferecido aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio – que interferem e prejudicam a saúde e habitabilidade, frente ao desempenho dos sistemas construtivos e elementos vistoriados da edificação, especialmente a estrutura e instalações elétricas e hidrossanitárias.

Neste contexto, a ANOMALIA representa a irregularidade relativa à construção e suas instalações, enquanto que a FALHA diz respeito à manutenção, operação e uso da CASA DE APOIO AO IDOSO.



## 1 IDENTIFICAÇÃO

Edificação: Casa de Apoio ao Idoso

Endereço: Rua Tiradentes

Proprietário: Ederval Nascimento do Rosário

Ocupante do Imóvel: Secretaria municipal de assistência Social - SMAS

Tipo do Bem: Residencial

Finalidade: Locação

### 1.2 REALIZAÇÃO DO LAUDO

Entidade: Prefeitura Municipal de Medicilândia - PA.

Responsável Técnico: Arquiteto e Urbanista JOÁS DE ARAÚJO GOMES, Registro Profissional CAU A138927-0.

RRT – Registro de Responsabilidade Técnica – CREA-RS: nº 6702298.

### 1.3 DATA DA VISTORIA

A vistoria técnica nas dependências do imóvel foi realizada no dia 28 de fevereiro de 2018, pela parte da tarde.

### 1.4 OBJETO AS INSPEÇÃO

A CASA DE APOIO AO IDOSO está locado em uma edificação cujo uso anterior era residencial. A edificação possui uma área construída estimada de 150m<sup>2</sup>, que se encontra assentada sobre um terreno com área superficial de



aproximadamente 450m<sup>2</sup>, apresentando as seguintes características construtivas: estrutura, vedações, esquadrias, piso e telhado em madeira, com telhas trapezoidais de fibrocimento, e instalações prediais próprias.

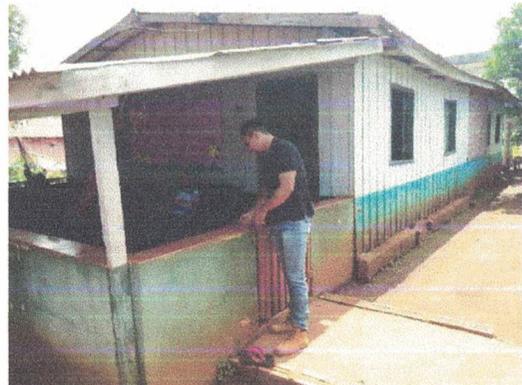
### 1.5 OBRAS EM ANDAMENTO

Não existem obras em andamento.

## 2 REGISTRO FOTOGRÁFICO

Apresentamos o registro fotográfico das dependências vistoriadas do empreendimento:

- Fachada Perspectiva



*Vista em Perspectiva*

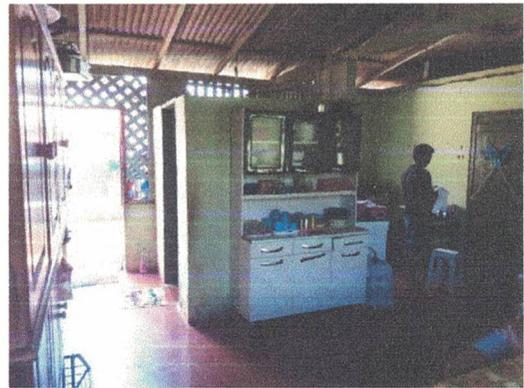


- Sala



Vista Sala

- Cozinha



Vista da Cozinha

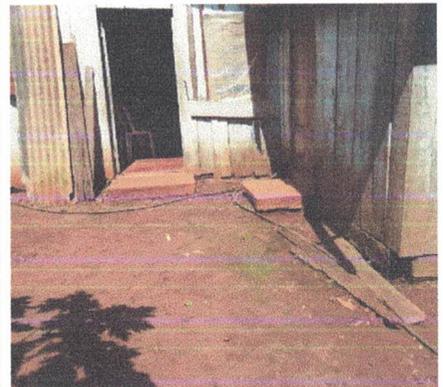


- Banheiro



*Vista do Banheiro*

- Acessos



*Vista dos Acessos*



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDICILÂNDIA  
"CAPITAL NACIONAL DO CACAU"  
CNPJ: 34.593.525/0001-08



- Área de Serviço



*Vista Área de Serviço*



### 3 METODOLOGIA

#### 3.1 CRITÉRIO UTILIZADO

A inspeção predial está baseada no "check-up" da edificação, que tem como resultado a análise técnica do fato ou da condição relativa à habitabilidade, mediante a verificação "in loco" de cada sistema construtivo, estando a mesma voltada para o enfoque da segurança e da manutenção predial, de acordo com as diretrizes da Norma de Inspeção Predial do IBAPE – 2009 e da Norma de Manutenção em Edificações - NBR 5674, da ABNT.

A inspeção procede ao diagnóstico das anomalias construtivas e falhas de manutenção que interferem e prejudicam o estado de utilização do prédio e suas instalações, tendo como objetivo verificar os aspectos de desempenho, vida útil, utilização e segurança que tenham interface direta com os usuários.

Nota: Não foram realizados testes, medições ou ensaios por ocasião das vistorias, consoante o nível de inspeção estabelecido como escopo para este trabalho.

#### 3.2 NÍVEL DA INSPEÇÃO

Esta inspeção é classificada como "Inspeção de Nível 1", representada por análise expedita dos fatos e sistemas construtivos vistoriados, com a identificação de suas anomalias e falhas aparentes.



Caracteriza-se pela verificação isolada ou combinada das condições técnicas de uso e de manutenção do sistema da edificação, de acordo com a Norma de Inspeção Predial do IBAPE, respeitado o nível de inspeção adotado, com a classificação das deficiências encontradas quanto ao grau de risco que representa em relação à segurança dos usuários, à habitabilidade e à conservação do patrimônio edificado.

### 3.3 GRAU DE RISCO

Conforme a referida Norma de Inspeção Predial do IBAPE, as anomalias e falhas são classificadas em três diferentes graus de recuperação, considerando o impacto do risco oferecido aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio.

- **GRAU DE RISCO CRÍTICO – IMPACTO IRRECUPERÁVEL** – é aquele que provoca danos contra a saúde e segurança das pessoas e meio ambiente, com perda excessiva de desempenho e funcionalidade, causando possíveis paralisações, aumento excessivo de custo, comprometimento sensível de vida útil e desvalorização imobiliária acentuada.
- **GRAU DE RISCO REGULAR – IMPACTO PARCIALMENTE RECUPERÁVEL** – é aquele que provoca a perda parcial de desempenho e funcionalidade da edificação, sem prejuízo à operação direta de sistemas, deterioração precoce e desvalorização em níveis aceitáveis.
- **GRAU DE RISCO MÍNIMO – IMPACTO RECUPERÁVEL** – é aquele causado por pequenas perdas de desempenho e funcionalidade, principalmente quanto à estética ou atividade programável e planejada, sem incidência ou sem a probabilidade de ocorrência dos riscos relativos aos



impactos irrecuperáveis e parcialmente recuperáveis, além de baixo ou nenhum comprometimento do valor imobiliário.

### 3.4 DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

Destacamos que não foi disponibilizado nenhum tipo de documento técnico do prédio.

## 4 SISTEMAS CONSTRUTIVOS INSPECIONADOS

Os seguintes sistemas construtivos foram inspecionados em seus elementos aparentes:

- Estruturas: Pilares e Vigas;
- Vedação e Alvenarias – Revestimentos e Fachadas;
- Instalações Elétricas – Entrada de Energia, Equipamentos de Iluminação;
- Instalações Hidrossanitárias – Reservatórios, Sanitários e Redes de Esgoto;
- Cobertura e Impermeabilização.

Os sistemas são relatados genericamente, seguindo-se a descrição e localização das anomalias e falhas detectadas, com a classificação do grau de risco atribuído a cada sistema: Grau Crítico (C), Grau Regular (R) ou Grau Mínimo (M), excluída a criticidade das obras em andamento e/ou paralisadas.



#### 4.1 ESTRUTURA

A estrutura de concreto da CASA DE APOIO AO IDOSO possui uma idade de utilização de aproximadamente 20 anos.

Entende-se que a concepção de uma construção durável implica na adoção de um conjunto de decisões e procedimentos que garantam à estrutura e aos materiais que a compõem um desempenho satisfatório ao longo da vida útil da estrutura de concreto.

De acordo com a NBR 6118/2004, o conceito de vida útil aplica-se à estrutura como um todo ou às suas partes. Dessa forma, a durabilidade das estruturas de concreto requer cooperação e esforços coordenados de todos os envolvidos nos processos de projeto, construção e utilização.

A exposição da estrutura de concreto, diante da ausência de manutenção ao longo de sua vida útil, à agressividade química por efeito da carbonatação e ação de cloretos, contribui para o processo de corrosão da armadura e segregação dos componentes do concreto, caracterizando falha de desempenho e requerendo uma intervenção técnica de imediato, de forma de reabilitar a estrutura.

Na vistoria efetuada podemos verificar que a edificação apresenta:

- Degradação e apodrecimento das vigas e pilares de sustentação;
- Vazamentos das instalações sanitárias, provocando a degradação do concreto e corrosão da armadura;
- Evidências de infiltração de água;

É classificado, quanto ao grau de risco, como CRÍTICO, considerando a disseminação de anomalias e a inexistência de qualquer programa de manutenção, o que compromete a vida útil da estrutura. É necessária recuperação imediata da estrutura de madeira, tendo em vista o agravamento do potencial de risco aos usuários, sendo constatada uma perda acentuada do desempenho do sistema.



#### 4.2 VEDAÇÕES E REVESTIMENTOS

As elevações de vedação e painéis de fechamento são em tabuas de madeira revestidas com tinta à base d'água. As elevações de vedação e painéis de fechamento do banheiro são em alvenaria de tijolos cerâmicos revestidos em reboco e parte somente com acabamento de proteção de pintura.

Na vistoria efetuada, foram verificadas as seguintes anomalias e falhas de manutenção das elevações de alvenaria e madeira:

- Evidências de infiltração de água, manchas de umidade, fungos e bolor, com degradação generalizada dos revestimentos de reboco e falta de proteção de pintura das elevações de alvenaria;
- Descolamento e desagregação dos revestimentos cerâmicos de pisos e elevações de alvenaria dos sanitários;
- Degradação e apodrecimento de tabuas;
- Degradação e falta de manutenção dos revestimentos.

Classificado quanto ao grau de risco como CRÍTICO, considerando o alto risco oferecido aos usuários, com perda de desempenho e funcionalidade do sistema.

#### 4.3 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

O sistema de instalações elétricas inspecionado é composto de entrada de energia, e circuitos alimentadores de quadros gerais. Na vistoria efetuada, foram verificadas as seguintes anomalias e falhas de manutenção das instalações elétricas:



- Redes elétricas aparentes, com emendas sem isolamento e extensões precárias; total desatenção às normas técnicas quanto aos aspectos de dimensionamento e segurança das instalações ao choque e ao curto-circuito elétrico;
- Tomadas e luminárias defeituosas.

Classificado quanto ao grau de risco como CRÍTICO, com impacto irreversível e com o comprometimento do desempenho e funcionalidade do sistema elétrico em geral, necessitando de intervenção imediata para sanar as irregularidades verificadas, levando-se em consideração o risco à segurança do usuário e ao patrimônio.

#### 4.4 INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

O sistema de instalações hidrossanitárias vistoriado é constituído pelas redes hidráulicas, sanitárias de esgoto e reservatórios. Na vistoria efetuada, foram verificadas as seguintes anomalias e absoluta ausência de manutenção das instalações hidrossanitárias:

- Perda de desempenho do sistema, que decorre da obstrução da tubulação e de vazamentos generalizados nos sanitários;
- Redes hidráulicas esclerosadas, sem fluxo de abastecimento de água;
- Inexistência de rede de esgoto na cozinha, com coleta através de canaletas com escoamento sobre o piso, sem tubulação e tampas de proteção nas caixas de passagem;
- Inexistência de rede de esgoto nos banheiros.



Classificado quanto ao grau de risco como CRÍTICO, com impacto irreversível e com o comprometimento do desempenho e funcionalidade do sistema hidrossanitário em geral, necessitando de intervenção imediata para sanar as irregularidades verificadas, levando-se em consideração o risco à segurança e saúde do usuário.

#### 4.5 ACESSOS

Foram constatados durante visita técnica que os ambientes internos da edificação não dispõem de acessibilidade.

Usando como base técnica a associação brasileira de normas técnicas-ABNT, NBR 9050 que é diretriz normativa quanto a acessibilidade de edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. Classificado quanto ao grau de risco como CRÍTICO, com impacto irreversível e com o comprometimento do desempenho e funcionalidade do sistema elétrico em geral, necessitando de intervenção imediata para sanar as irregularidades verificadas, levando-se em consideração o risco à segurança do usuário e ao patrimônio.



## 5 CONCLUSÃO

Diante das não conformidades técnicas construtivas e da falta de desempenho dos sistemas vistoriados na CASA DE APOIO AO IDOSO, e frente às suas condições precárias de habitabilidade e de obsolescência funcional, agregada à falta de manutenção periódica, classificamos a edificação de uma maneira global, como de GRAU DE RISCO CRÍTICO, tendo em vista o impacto de desempenho tecnicamente irreversível para a finalidade de utilização a que se destina, sendo necessário a intervenção imediata para sanar as irregularidades apontadas no laudo de inspeção.



## 6 ENCERRAMENTO

Este Laudo Técnico de Inspeção Predial da CASA DE APOIO AO IDOSO do município de Medicilândia-PA, é composto por dezesseis folhas impressas e numeradas, foi elaborado pelo Arquiteto JOÁS DE ARAÚJO GOMES CAU A138927-0 – Fiscal de obras deste município, que o subscreve.

Medicilândia, 28 de fevereiro de 2018.

JOAS DE  
ARAUJO  
GOMES:008  
65299277

Assinado de forma  
digital por JOAS DE  
ARAUJO  
GOMES:00865299277  
Dados: 2018.03.08  
09:44:08 -03'00'

Arqº JOÁS DE ARAÚJO GOMES  
Carteira Profissional CAU Nº A138927-0  
Fiscal de Obras do Município de Medicilândia - PA

**1. RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Nome: JOAS DE ARAUJO GOMES

Registro Nacional: A138927-0

Título do Profissional: Arquiteto e Urbanista

**2. DADOS DO CONTRATO**

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDICILÂNDIA

Documento de identificação: 34593525000108

Contrato:

Valor Contrato/Honorários: R\$ 0,00

Tipo de Contratante: Órgão Público

Celebrado em: 30/01/2018

Data de Início: 30/01/2018

Previsão de término: 30/12/2018

Declaro que na(s) atividade(s) registrada(s) neste RRT foram atendidas as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

**3. DADOS DA OBRA/SERVIÇO**

RUA Tiradentes / Avenida Gedeon

Nº: SN

Complemento:

Bairro: Carvalho e Centro

UF: PA CEP: 68145000 Cidade: MEDICILÂNDIA

Coordenadas Geográficas: Latitude: -3.444376750982058

Longitude: -52.89295457610403

**4. ATIVIDADE TÉCNICA**

Atividade: 5.4 - VISTORIA

Quantidade: 3,00

Unidade: un

Atividade: 5.7 - LAUDO TÉCNICO

Quantidade: 3,00

Unidade: un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa deste RRT

**5. DESCRIÇÃO**

Relatórios e laudos técnicos solicitados pela secretaria de assistência social - SMAS.

**6. VALOR**

Valor do RRT: R\$ 91,50

Pago em: 07/03/2018

Total Pago: R\$ 91,50

**7. ASSINATURAS**

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Local

Dia

Mês

Ano

*Edmil da Silva*  
Sec. Municipal de Assistência Social  
Decreto nº 11.000/2011

PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDICILÂNDIA  
Documento de identificação: 34593525000108

*Joas de Araujo Gomes*  
JOAS DE ARAUJO GOMES  
CPF: 008.652.992-77